

Załącznik Nr 7 do Umowy
- Zakres rzeczowy prac projektowych Inwestycji/Zamówienia

FAZA I

Ogólna koncepcja Architektoniczna Budynku, w tym w szczególności:

- lokalizację działki i wstępną-ogólną koncepcję zagospodarowania działki;
- rysunki przedstawiające wszystkie kondygnacje użytkowe oraz dach budynków - rzuty, przekroje oraz elewacje oraz wszelkie możliwe podziały funkcjonalne typowych kondygnacji z określeniem ilości zatrudnienia i usytuowaniem mebli;
- ogólne typologie aranżacji poszczególnych kondygnacji („space-plan”) z umiejscowieniem możliwości aranżacji wnętrz i określeniem funkcjonalnym oraz ilości osób w danej przestrzeni;
- ogólny opis zagospodarowania terenu, architektury, konstrukcji oraz wszelkich instalacji i materiałów wykończeniowych wg wytycznych Zamawiającego;
- minimum 15 wizualizacji, w tym wizualizacje wejściowe oraz typowej kondygnacji, przedstawiającej rozwiązania techniczne i/lub materiałowe budynków i jego otoczenia;
- wszelkie inne uzgodnienia i opinie oraz opracowania wymagane na tym etapie Inwestycji.

Stworzenie kompleksowego Projektu Koncepcyjnego Wielobranżowego wraz z analizą projektową architektury, konstrukcji i wszelkich systemów instalacyjnych, infrastruktury oraz urządzeń niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania budynku w określonym standardzie i klasyfikacji budynkowej, a obejmującą w szczególności:

- Projekt Planu Zagospodarowania Terenu (PZT) całości terenu będący podstawą do wykonania Projektu Budowlanego;
- Rysunki i wszelkie opracowania służące strategii etapowania inwestycji i w związku z tym projekty prowadzenia sieci zewnętrznych z lokalizacją wymaganych przyłączy, węzłów urządzeń technicznych oraz doprowadzenia wszelkich mediów wymaganych standardami projektowanych budynków z uwzględnieniem docelowego programu funkcjonalnego całości inwestycji na nieruchomości
- określenia zapotrzebowania na media i wystąpienia o zapotrzebowania na media (obliczenia ilości) i uzyskanie Warunków Technicznych odbioru mediów w formie zaakceptowanej przez Zamawiającego:
 - wody i ścieków - Zakład Wodociągów i Kanalizacji
 - energii elektrycznej w tym drugiego zasilania - Zakład Energetyczny
 - ciepła z sieci miejskiej i/lub gazu;
 - usług telekomunikacyjnych w tym światłowodu (min. 3 alternatywnych dostawców);
 - oraz wszelkie inne media, które są konieczne dla zespołu budynków zgodnym z docelowym programem funkcjonalny całości terenu w standardzie i klasyfikacji budynkowej określonej w Umowie;
- wszelkie inne projekty, uzgodnienia i opinie oraz opracowania wymagane na tym etapie Projektu.

Część Rysunkowa:

- koncepcja wielobranżowa bezpośredniego Zagospodarowania Terenu z zaznaczeniem wejść, podjazdów, podcieni, wyjść i dróg pożarowych itp., optymalnego etapowania w zależności od proponowanych rozwiązań projektowych z uwzględnieniem wszystkich wymaganych rozwiązań budowlanych i instalacyjnych,
- rzuty wszystkich kondygnacji, wraz z przedstawieniem koncepcji poszczególnych instalacji budynkowych wymaganych dla danej klas Budynku,

- detale rozwiązań architektoniczno-budowlanych i instalacyjnych jeśli będzie to wymagane ze względu na stopień kompleksowości zaproponowanych rozwiązań architektoniczno-budowlanych.

Część tekstowa:

- opis techniczny przyjętych rozwiązań konstrukcyjnych i technologicznych, wraz z uzasadnieniem;
- określenie i opis rozwiązań architektonicznych i przewidywanego standardu wykończenia materiałowego brył obiektów oraz wnętrz wraz z uzasadnieniem;
- dane programowe i zestawienie powierzchni, z podziałem na poszczególne budynki i piętra;

FAZA II

Kompleksowy Projekt Budowlany na Pozwolenie na Budowę wraz z uzyskaniem prawomocnej Decyzji o Pozwoleniu na Budowę i zgodny z wymaganiami ustawy Prawo Budowlane z dnia 7 lipca 1994 roku z późniejszymi zmianami oraz przepisami wykonawczymi, w tym w szczególności Projekt wielobranżowy oraz Projekt zagospodarowania terenu:

Projekt Zagospodarowania Terenu

- zagospodarowanie terenu całego terenu działki
- mała architektura i tereny zielone
- drogi, obsługa komunikacyjna założenia i ukształtowanie terenu
- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć grzewcza
- sieć teletechniczna
- plansza zbiorcza sieci,
- wszelkie niezbędne opracowania służące realizacji przedmiotowej inwestycji w zakresie
- operat ochrony ppoż;
- dane programowe i zestawienie powierzchni, z podziałem na poszczególne elementy zagospodarowania terenu, strefy i budynki;
- uzgodnienia z: gestorami sieci, Państwowym Inspektorem Pracy, Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, Wojewódzką Strażą Pożarną, rzeczoznawcami SANEPID, BHP, PPOŻ. oraz innymi, niezbędnymi ze względu na przeznaczenie wykonanej na mocy niniejszej umowy dokumentacji projektowej.
- wszelkich inne opracowania, opinie i uzgodnienia wymagane na tym etapie Projektu.

Projekt Budowlany (kubatura), w tym w szczególności:

- plansza zbiorcza
- architektura
- konstrukcja
- technologia basenu

- instalacja wody
- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja elektryczna;
- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- instalacja słaboprądowa – podstawowa;
- założenia do opracowanie systemu SAP, BMS, AV i nagłośnienia;
- system kontroli dostępu w tym wind;
- system CCTV;
- system DSO wg potrzeb;
- WiFi;
- wszelkie niezbędne instalacje, a także opracowania wymagane dla poszczególnych budynków zgodnie ze standardami budynkowymi i ich klasą;
- wszelkie inne opracowania i projekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem;
- operat ochrony ppoż;
- charakterystykę energetyczną budynków;
- dane programowe i zestawienie powierzchni, z podziałem na poszczególne budynki i piętra.
- uzgodnienia z: gestorami sieci, Państwowym Inspektorem Pracy, Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, Wojewódzką Strażą Pożarną, rzeczoznawcami SANEPID, BHP, PPOŻ. oraz innymi, niezbędnymi ze względu na przeznaczenie wykonanej na mocy niniejszej umowy dokumentacji projektowej;
- Informacja BIOZ;
- wszelkich inne projekty, uzgodnienia i opinie oraz opracowania wymagane na tym etapie Projektu.

Sporządzenie elaboratu i wystąpienie do Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Bełchatowskiego o zatwierdzenie projektu i uzyskanie pozwolenia na budowę/wykonanie robót budowlanych w tym:

- uzyskanie pozwolenia na rozbiórkę dla wszelkich budynków w zakresie budowy zgodnym z Przedmiotem Umowy ustaleniami z Zamawiającym.
- wszelkich innych uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie Projektu.

FAZA III

Projekty Wykonawcze Architektoniczno-Wielobranżowe w oparciu Projekt do Pozwolenia na Budowę i uzyskaną prawomocną Decyzje o Pozwolenia na Budowę o zakresie (przygotowane w stopniu szczegółowości umożliwiającym realizację Inwestycji bez konieczności opracowywania dodatkowej dokumentacji, w sposób jednoznaczny definiujące zakres robót budowlanych Inwestycji) i szczegółowości nie mniejszej niż Projekt Budowlany i uzgodnionej z Zamawiającym, tym w szczególności:

Kompletny projekt zagospodarowania terenu, w tym:

- zagospodarowanie terenu
- mała architektura i zieleń zewnętrzna;
- oświetlenie zewnętrzne
- drogi, obsługa komunikacyjna założenia i ukształtowanie terenu
- sieć wodociągowa
- sieć energetyczna i zasilania budynkowego;
- sieć kanalizacji sanitarnej
- sieć kanalizacji deszczowej
- sieć grzewcza;
- sieć teletechniczna
- plansza zbiorcza sieci,
- wszelkie niezbędne opracowania służące realizacji przedmiotowej inwestycji w ww zakresie.

Kompletny Projekt Wykonawczy Wielobranżowy (część budynkowa), w tym w szczególności:

- plansza zbiorcza
- architektura
- konstrukcja
- instalacja wody
- technologia basenu
- instalacja kanalizacji deszczowej
- instalacja kanalizacji sanitarnej
- instalacja elektryczna
- instalacja centralnego ogrzewania
- instalacja wentylacji mechanicznej i klimatyzacji
- instalacja słaboprądowa
- instalacja strukturalna;
- instalacji BMS;
- instalacji SAP;
- instalacji AV i nagłośnienia;
- system kontroli dostępu w tym wind;
- system CCTV;
- system DSO wg potrzeb;
- WiFi;
- zieleni budynkowej i na dachu;
- technologii;
- wszelkie niezbędne instalacje, a także opracowania wymagane dla poszczególnych budynków;
- jeżeli się okaże konieczne uzgodnienia z: gestorami sieci, Państwowym Inspektorem Pracy, Zespołem Uzgodnień Dokumentacji Projektowej, Wojewódzką Strażą Pożarną, rzeczoznawcami SANEPID, BHP, PPOŻ. oraz innymi, niezbędnymi ze względu na przeznaczenie wykonanej na mocy niniejszej umowy dokumentacji projektowej.
- wszelkie inne opracowania i projekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania budynku zgodnie z jego przeznaczeniem, standardem i kategorią budynkową, z uwzględnieniem aranżacji części wspólnych

Pozostałe opracowania:

- kompletne projekty wielobranżowe, w tym rysunki detali, architektoniczne i wykonawcze konstrukcji, instalacji i urządzeń,
- kompletne zestawienia dotyczące standardów wykończenia i wyposażenia budynków oraz poszczególnych pomieszczeń z uwzględnieniem wszystkich elementów kosztotwórczych ,
- kompletne zestawienia dotyczące elementów budowlanych i składowych np. zestawienia ślusarki okiennej i drzwiowej, etc.
- szczegółowe opisy przyjętych w projekcie rozwiązań technicznych, materiałowych oraz technologicznych wraz ze Specyfikacją Należytego Wykonania i Odbioru Robót;
- projekt identyfikacji wizualnej budynku, wejść, urządzeń reklamowych najemców, poszczególnych kondygnacji, pomieszczeń wspólnych i technicznych oraz pomieszczeń do wynajęcia;
- projekty technologiczne wykonania elementów robót o ile będą konieczne z punktu widzenia stopnia skomplikowania danego elementu
- kompletne projekty wykończenia, aranżacji wnętrz i umeblowania części wspólnych budynku oraz pomieszczeń socjalnych i sanitarnych oraz technicznych;
- wszelkich innych projektów, uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie Projektu
- wszelkich innych uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie Projektu.
- wykonaniu w/w projektów, uzgodnień i opinii oraz opracowań umożliwiające Wykonawcy rzetelną wycenę zakresu robót oraz prawidłowe i w terminie przeprowadzenie budowy i/lub przebudowy budynków zamierzenia budowlanego;

Przedmiary kosztorysowe i **Kosztorysy** inwestorskie w rozbiciu na poszczególne branże i grupy robót i zakresy oraz oparciu o ustalenia z Zamawiającym oraz **STWiOR**;

FAZA IV

Uczestnictwo i konsultacje na etapie wyboru Generalnego Wykonawcy robót lub Wykonawców pakietów robót, w tym w szczególności:

- współdziałanie przy procedurze przetargowej i opracowywaniu zapytania lub postępowania przetargowego;
- wyjaśnianie wątpliwości i udzielanie odpowiedzi na pytania dotyczące projektu podmiotom biorącym udział w procedurze wyboru wykonawców;
- wyjaśnienie oraz udzielenie wszelkich informacji, przygotowania wszelkich opracowań na etapie przygotowywania dokumentacji Kredytowej dla Banku finansującego budowę;
- wszelkie inne opracowania wszelkich innych projektów, uzgodnień i opinii oraz opracowań wymaganych na tym etapie dla celów prawidłowego wyłonienia Wykonawcy Budynków.

FAZA V

Wielobranżowy Nadzór Autorski nad inwestycją, w tym w szczególności:

- pełnienie nadzoru autorskiego od chwili przekazania placu budowy firmie budowlanej. Nadzór autorski pełniony będzie aż do zakończenia budowy (uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie) i przekazania inwestycji do eksploatacji;
- wykonanie instrukcji bezpieczeństwa pożarowego i ewakuacji wraz z planami ewakuacji;
- bieżące i ciągłe doradzanie podmiotom realizującym obiekt we wszelkich sprawach związanych z realizacją przedmiotu umowy i Inwestycji;

- wyjaśniania wszelkich wątpliwości dotyczących dokumentacji,
- sporządzenie dodatkowych rysunków lub kart nadzoru autorskiego, jeżeli dokumentacja w niedostatecznym stopniu wyjaśnia rozwiązania techniczne;
- stwierdzanie zgodności rysunków warsztatowych przedstawianych przez wykonawców robót budowlanych z dokumentacją projektową;
- oceny wykonanych robót budowlanych pod kątem ich zgodności z dokumentacją projektową i zapisami w dzienniku budowy;
- wykonywanie wszelkich innych czynności, opracowań i opinii wynikających z obowiązującego prawa w związku z wykonywaniem funkcji oraz ze względu na charakterystykę, kategorię oraz standard budynku;
- współdziałanie ze wszystkimi służbami mającymi wpływ na wydanie prawomocnej i bezwarunkowej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie i reprezentowanie Zamawiającego wobec w/ służb i organów na podstawie udzielonego pełnomocnictwa;
- współdziałanie ze wszelkim doradcami i konsultantami zatrudnionymi przez lub współpracującymi z Zamawiającym.